

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Матенко Виктория Артуровна

магистрант, Белгородский университет кооперации, экономики и права, РФ, г. Белгород

Основной особенностью правового режима недвижимого имущества является то, что появление, переход, прекращение или ограничение права собственности (или иных вещных прав, таких как сервитут, аренда), некоторых обязательственных прав (доверительное управление, аренда) происходят в порядке, требующем обязательной государственной регистрации права. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество проводится в соответствии Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, [6].

Если мы рассмотрим содержание современного Федерального закона «О государственной регистрации» в части, касающейся содержания регистрационных действий, то выясним, что основанием для внесения записи о вещном праве в Государственный реестр недвижимости, для регистратора служит заключенный договор, а также иные аналогичные документы, которые сами по себе носят правоустанавливающий характер. Регистрация же как юридически значимое действие играет подтверждающую роль.

Основные принципы регистрации прав на недвижимость, [1]:

1) Единство государственного реестра прав:

- Единая база данных для упрощения технического сопровождения и учета.
- Особые алгоритмы для предотвращения дублирования записей.
- Точность данных.

2) Обязательность регистрации:

- Все объекты недвижимости должны быть отражены в реестре.
- Исключение: возникновение прав на недвижимость до введения федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости и сделок с ним

3) Открытый характер сведений ЕГРН:

- Данные доступны любому желающему. Лицо может получить сведения путем направления соответствующего запроса в федеральный орган власти, ответственный за процедуру

Целями государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом являются, в первую очередь, защита прав собственников недвижимости, а также прав тех лиц, за которыми в реестре зафиксированы обременения. Также целью государственной регистрации является безопасность сделок с недвижимостью. Гражданский оборот становится прозрачным за счет доступности сведений участникам гражданских правоотношений.

Регистрация вещных прав на объекты недвижимости в Российской Федерации носит

общеобязательный, публичный характер. Такой подход законодателя определен в принципе открытости информации о зарегистрированных правах, таким образом, любое заинтересованное лицо может получить выписку из единого государственного реестра недвижимости, которая включает в себя вид права собственности, сведения о правообладателе, уникальные характеристики объекта недвижимости и даже сведения о кадастровом инженере, осуществлявшем кадастровые работы в отношении объекта недвижимости для постановки его на кадастровый учет.

Такой принцип открытости информации об объектах недвижимости и его правообладателях косвенно может навредить менее защищенным в социальном отношении лиц, в связи с возможными правонарушениями в сфере оборота недвижимого имущества.

Однако, на данный момент Экспертный совет «Единой России» 5 апреля одобрил разработанный главой комитета Госдумы по информационной политике Александром Хинштейном законопроект о защите персональных данных – в палату его внесут 6 апреля. Парламентарий предлагает запретить выдавать данные из ЕГРН третьим лицам без разрешения от собственника, [3].

При этом такой законопроект может существенно усложнить работу профессиональных участников рынка, таких как агентства недвижимости, кадастровые инженеры и других лиц, пользующихся на постоянной основе данными из единого государственного реестра недвижимости. Для обычных граждан, собирающихся проверить объект недвижимости на предмет обременений, так же могут возникнуть неудобства.

Обобщая вышесказанное мы приходим к выводу, что существует некий конфликт интересов, несомненно, такого рода информация должна быть открытой для правоохранительных, налоговых и иных подобных органов, однако ее открытость для всех нежелательна с точки зрения общественных, публичных интересов, несмотря на то что наличие свободного доступа к информации об объектах недвижимости и правах на нее способствует более активному использованию её в обороте.

Возвращаясь к вопросу о соотношении частноправового и публичноправового начал в регистрации, нельзя не отметить следующее. Акт государственной регистрации дополняет правоотношения по поводу недвижимого имущества, возникшие до него на основании других юридических фактов (ранее мы указывали, что к ним относятся сделки, акты государственных и муниципальных органов и т. п.). С юридической точки зрения специфика недвижимого имущества как объекта проявляется в правах и обязанностях, возникающих в отношении него. В рассматриваемом случае обязательственное право уже существует к моменту регистрации, но для сторон в сделке. В этом случае оно носит частноправовой характер. Качество обязательности для третьих лиц оно приобретает лишь после внесения сведений о нем в Государственный реестр прав и последующей выдачи Свидетельства о регистрации права, [4].

Следует отметить, что не все принципы закреплены нормативно, однако это не исключает значимости принципов как основных руководящих идей, лежащих в основе этого правового института, не все принципы могут быть одновременно зафиксированы в единой системе организации оборота недвижимости.

Список литературы:

1. Белов В.А. Гражданское право: Учебник. – М.: АО «Центр ЮрИнфоР», 2017. – 960 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части 1-4. (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994) М.: Эксмо-Пресс, 2019. – 896 с.
3. Газета "Ведомости" публикация от 05.04.2022 - [Электронный ресурс] – Режим доступа. -URL: <https://www.vedomosti.ru/politics/articles/2022/04/05/916811-egrn-sobstvennika> (дата обращения 10.04.2022)

4. Научная электронная библиотека «КиберЛенинка» - [Электронный ресурс] - Режим доступа. -URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/gosudarstvennaya-registratsiya-prav-na-nedvizhimoe-imuschestvo-i-sdelok-s-nim-pravovoe-znachenie-i-problemy-primeneniya> (дата обращения 10.04.2022)

5. Практический журнал для юриста «Юрист компании» - [Электронный ресурс] - Режим доступа. -URL: <https://www.law.ru/article/23034-pravovoy-rejim-nedvijimogo-imushchestva> (дата обращения 11.04.2022)

6. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2022) - [Электронный ресурс] - Режим доступа. -URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/aec996e2d81cfc470e7bb25a5d57100b8a3cd106/ (дата обращения 09.04.2022)